

**SAMLET SAKSFREMSTILLING - HØRING: BEREGNING FOR GRAD AV  
UTNYTTING**

Saksbehandler: Edgar Hanssen  
Arkivsaksnr.: 06/559  
Arkiv: 614 &13

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
86/06	Teknisk og arealutvalget	25.08.2006

**Teknisk og arealutvalgets behandling sak 86/06:****Vedtak:****Enstemmig:**

*Teknisk- og arealutvalget slutter seg til de vurderinger og konklusjoner som saksbehandler har lagt fram.*

*Regelverket må ikke være utformet på en slik måte at kreative omgåelser blir gjort. Det bør være lettforståelig for befolkningen og være lett å følge opp fra myndighetenes side. Slik deler av forslaget er utformet, kan det medføre behov for å øke bemanningen ved bygningsetaten – noe som generelt ikke er politiske mål.*

*Skrivet sendes i sin helhet til Miljøverndepartementet med kopi til Statens bygningstekniske etat.*

**Lederens innstilling:****Administrasjonens utredning:****UTTALELSE TIL MILJØVERNDEPARTEMENTET  
VEILEDER FOR GRAD AV UTNYTTING****INNHold:**

Miljøverndepartementet har sendt ut et revidert forslag for måleregler og beregning av grad av utnyttning av byggeareal. Samtidig er det også gjort noen begrepsendringer. Jfr. Uttalelse til KR D pkt. 4.

Videre legges det vekt på at regelverket skal forstås og praktiseres likt. I vedlegget er det satt opp 6 pkt som det ønskes tilbakemelding på.

## 1) BEREGNINGSMÅTENE FOR GRAD AV UTNYTTING

### Drøfting:

Terrasser, basseng, parkeringsareal uten overbygg, ramper, trapper osv. tas med i beregningen av grad av utnytting. De samme områdene vil i praksis også nyttes til leke-, fritids- eller aktivitetsområde. Endringer i familiestruktur som alder og antall vil også endre behovet og bruk av dette arealet. Det vil være svært ressurskrevende å kontrollere og følge opp endringer. Ikke alt av dette er meldingspliktig. Hva med lekehus, boder og lysthus inntil 15 m<sup>2</sup> sett i forhold til en terrasse av samme størrelse? Hagetrapp f. eks.?

### Konklusjon:

Det må være sammenheng mellom meldepliktige tiltak og hva som skal registreres. Et lovverk som brukerne ikke er kjent med og som er vanskelig å følge opp, er verdiløst.

## 2) MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL ( MUA )

### Drøfting:

Normer for de enkelte brukergrupper må nyttes. Dersom størrelsen skal fastsettes lokalt, vil det være fare for urimelige forskjeller ut fra den enkeltes vurdering. Eksempelvis har en angitt ball-løkke fastlagte mål, men hvor mange bo-enheter kan en regne med at den dekker behovet for.

Det er tatt med maksimalkrav til helling ( 1 : 3 ) for disse områdene. Hva med behov for plass til aking, klatring osv. som er naturlige aktiviteter for barn ?

Videre er det også tatt inn en kommentar om ” - minst halvparten av felles uterom skal være solbelyst kl. 15.00 ved vårjevndøgn”. Solhøgden på den tida er forskjellig mellom Kristiansand og Hammerfest. Videre vil dette være et stort problem å etterkomme på sørsiden av fjorder som går i retning øst – vest.

I forslaget settes det en grense på 0,5 m høyde hvorvidt en terrasse skal inngå i bebygd areal eller i oppholdsareal. Forslaget er lite retningsgivende i praksis. Følgen kan være at ved å tilføre noen m<sup>3</sup> fyllmasse, kan huseier med enkle midler endre bruksarealet. Derved frigjøres m<sup>2</sup> for utbygging av bygningen.

### Konklusjon:

Det bør være normer som dekker arealbehovet for de forskjellige brukergrupper. Teoretiske vendinger som ikke stemmer med Norges topografi og det enkelte steds breddegrad er ikke relevant.

En terrasse med god forbindelse ( bred trapp / rampe ) til markplanet, må betegnes som MUA.

## 3) BRUKSAREAL DELVIS UNDER TERRENG

### Drøfting:

Her stilles det spørsmål om hvordan dette skal beregnes og hva som skal medtas.

Her må en også stille spørsmål om bruk til hva ? Soverom og boder f. eks. beslaglegger ikke uteoppholdsarealet, men har betydning for beregning av avgiftsgrunnlaget. Er det der i mot egen bo-enhet, vil dette gi flere brukere. Forhold til terrenget er uvesentlig, men spørsmålet må dreie seg om rommene er godkjent til varig opphold eller som boder.

Konklusjon:

Bruksformålet må være avgjørende for beregning og hva beregningsgrunnlaget skal sees i forhold til.

#### 4) GJENNOMSNISSLIG TERRENGNIVÅ

Drøfting:

Beregningsmetoden er det ingen kommentarer til, men deler av forslaget må vurderes nærmere. En må ikke komme i den situasjon at det lages uheldige løsninger for å unngå bestemmelsene. For eksempel beregning av møne- og gesimshøgde. Her angis ferdig planert terreng. Utarbeidet terrengprofil av råtomt må være grunnlaget. I motsatt fall kan uestetiske endringer av terrenget bli resultatet.

Konklusjon:

En bygning skal tilpasses den naturlige terrengprofil. Unntaket vil være kløfter eller knauser som kan medføre fare for ferdsel rundt bygningen.

#### 5) PARKERING

Drøfting:

Hvorledes skal biloppstillingsplasser beregnes inn i bruksarealet?. Ut fra dagens situasjon må det avsettes 2 garasjeplasser pr. leilighet. Det for å unngå parkering på offentlig veg. Annet behov for parkering er over kortere perioder og vil ikke være praktisk å ta inn under bruksarealet. Dessuten vil familien selv ha styring med parkeringen. I løpet av en boligs levetid vil familiestrukturen endre seg. Gjerne fra en enslig til familier med flere barn, voksne barn med bil og tilbake til par /enslig. Dersom en skal ta med alle slike variasjoner, vil registreringsarbeidet bli uforholdsmessig stort. Beslagleggelse av bruksareal til tilfeldig parkering, vil kunne sette stopper for evt. nødvendig utbygging av boligen.

Fellesareal til parkering for flere bo-enheter angis som eget reguleringsformål.

Konklusjon:

Kun garasjer og car-porter tas med i bruksarealet.

#### 6) EKSEMPLER OG ILLUSTRASJONENE

Konklusjon:

Det synes ikke å være detaljer som ikke kan forstås.

**Høringsutkastet kan i sin helhet hentes på :**  
**[www.be.no/beweb/regler/tekhoering06/index.html](http://www.be.no/beweb/regler/tekhoering06/index.html)**

Vedlegg:

**Rådmannens tilråding:**

***Vedtak:***

***TAU slutter seg til de vurderinger og konklusjoner som saksbehandler har lagt fram. Regelverket må ikke være utformet på en slik måte at kreative omgåelser blir gjort. Det bør være lettforståelig for befolkningen og være lett å følge opp fra myndighetenes side. Slik deler av forslaget er utformet, kan det medføre behov for å øke bemanningen ved bygningsetaten – noe som generelt ikke er politiske mål  
Skrivet sendes i sin helhet til Miljøverndepartementet med kopi til Statens bygningstekniske etat.***